
UCHWAŁA NR .../.../....
RADY MIEJSKIEJ W NISKU

z dniar.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu produkcyjno-usługowego Nisko-Nowosielec w rejonie LHS**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 pkt. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz w związku z uchwałą Nr LVII/466/2022 Rady Miejskiej w Nisku z dnia 28 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu produkcyjno-usługowego Nisko-Nowosielec w rejonie LHS, po stwierdzeniu, że nie zostają naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Nisko uchwalonego uchwałą Nr XXII/242/2000 Rady Miejskiej w Nisku z dnia 24 sierpnia 2000 r. z późniejszymi zmianami, uchwala się, co następuje:

Rozdział 1
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu produkcyjno-usługowego Nisko-Nowosielec w rejonie LHS w granicach zgodnych z rysunkiem planu (załącznik nr 1) – zwany dalej planem (o powierzchni ok. 13,46 ha).

§ 2

1. Część tekstowa planu stanowi treść niniejszej uchwały.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały;
 - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
 - 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
 - 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne aktu.

§ 3

1. Wyjaśnienia pojęć użytych w niniejszym planie:
 - 1) **dach płaski** – dach o spadku połaci dachowych pod kątem mniejszym niż 12°;
 - 2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia, poza którą zakazuje się sytuowania zabudowy; linia nie dotyczy następujących elementów:
 - a) balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, schodów zewnętrznych, pochylni, ramp, tarasów wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m,
 - b) budowli naziemnych będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz budowlami infrastruktury telekomunikacyjnej;
 - 3) **plan** – plan, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
 - 4) **przeznaczenie terenu** – ustalony w planie sposób zagospodarowania terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem cyfrowo-literowym;
 - 5) **przeznaczenie podstawowe** – przeznaczenie, które przypisane zostało danemu terenowi jako dominujące;
 - 6) **rysunek planu** – część graficzna planu, o którym mowa w §2 ust. 2 pkt 1 niniejszej uchwały;

-
- 7) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
 - 8) **zieleń urządzona** – należy przez to rozumieć:
 - a) zieleń izolacyjną, czyli zieleń o składzie gatunkowym oraz systemie nasadzeń stanowiących ochronę terenów objętych uciążliwościami sąsiadujących inwestycji lub dróg,
 - b) zieleń parawanową, czyli zieleń o składzie gatunkowym i systemie nasadzeń, stanowiącą naturalną przesłonę obiektów lub konieczną przesłonę dla uzyskania właściwych warunków użytkowania terenu.

§ 4

1. Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) symbole (oznaczenia cyfrowo-literowe) terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
2. Elementy planu wynikające z przepisów odrębnych, wyznaczone na rysunku planu:
 - 1) pas technologiczny od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV;
 - 2) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ($p=10\%$);
 - 3) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($p=1\%$);
 - 4) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($p=0,2\%$);
 - 5) strefa ograniczeń w użytkowaniu wynikająca z sąsiedztwa obszaru kolejowego;
 - 6) obszar znajdujący się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 425 „Dębica – Stalowa Wola – Rzeszów”.
3. Pozostałe umieszczone na rysunku planu elementy nie wymienione w ust. 1 i 2 mają charakter informacyjny.

§ 5

Oznaczenia literowe dotyczące przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi użyte w niniejszym planie:

- 1) **U-P** – teren usług lub produkcji;
- 2) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 3) **KDD** – teren drogi dojazdowej.

§ 6

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się aby układ zabudowy obejmował zarówno budynki wolnostojące, jak i zespoły składające się z budynków ze sobą połączonych;
- 2) w przypadku rozbudowy i przebudowy budynków nie należy przekraczać wskaźników ustalonych dla poszczególnych terenów.

§ 7

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) nakazuje się ograniczenie powodowanych działalnością uciążliwości przekraczających dopuszczalne normy do granic działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) przy zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia całego obszaru objętego planem w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 425 „Dębica – Stalowa Wola – Rzeszów”.

§ 8

W zakresie podziału terenów na działki budowlane:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U-P, 2U-P, ustala się powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniej niż 3000 m²;
- 2) dopuszcza się wydzielenie mniejszej działki w przypadku przeznaczenia jej pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielenia terenu pod drogi lub w celu poprawy warunków zagospodarowania sąsiedniej nieruchomości.

§ 9

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) na terenie oznaczonym symbolem 2U-P dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) na terenie objętym planem zakazuje się realizacji składowisk odpadów, w tym niebezpiecznych oraz instalacji związanych z odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów niebezpiecznych;
- 3) na terenie objętym planem zakazuje się budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 4) w obrębie strefy ograniczeń w użytkowaniu wynikającej z sąsiedztwa obszaru kolejowego obowiązują przepisy w zakresie transportu kolejowego;
- 5) w obrębie pasa technologicznego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV o szerokości 40 m (po 20 m od osi linii w obie strony):
 - a) zakazuje się lokalizowania zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
 - b) zakazuje się zadrzewiania;
- 6) w przypadku lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, strefa ochronna od tych urządzeń zamyka się w granicach terenów oznaczonych symbolami 1U-P i 2U-P;
- 7) dla obszarów objętych planem znajdujących się w granicach:
 - a) obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ($p=10\%$),
 - b) obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($p=1\%$),
 - c) obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($p=0,2\%$),obowiązują przepisy w zakresie ochrony przeciwpowodziowej.

§ 10

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - 1) ustala się zaopatrzenie zabudowy z istniejących i nowo realizowanych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2) ustala się utrzymanie przebiegów i lokalizacji istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej zlokalizowanych na terenie objętym planem, zapewniając możliwość ich rozbudowy, przebudowy i modernizacji;
 - 3) dopuszcza się możliwość realizacji nowych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem, pod warunkiem, że nie będą naruszać pozostałych ustaleń planu.
 2. Zasady zaopatrzenia w wodę:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w wodę, za pośrednictwem sieci wodociągowej o przekroju nie mniejszym niż Ø40 mm;
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody.
 3. Zasady odprowadzania ścieków oraz wód deszczowych:
 - 1) dopuszcza się odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacyjnej o przekroju nie mniejszym niż Ø200 mm;
-

-
- 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do indywidualnych oczyszczalni ścieków lub zbiorników bezodpływowych i wywóz ich zawartości do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem objętym planem;
 - 3) ustala się odprowadzanie ścieków przemysłowych pochodzących z prowadzonej działalności po uprzednim oczyszczeniu w urządzeniach do oczyszczania ścieków przemysłowych do zbiorczej kanalizacji podłączonej do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem planu lub instalacji lokalizowanych w granicach planu;
 - 4) nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na działce budowlanej z wykorzystaniem naturalnej retencji z uwzględnieniem ochrony terenów sąsiednich i dróg przed zalewaniem oraz ochrony gleby, powierzchni ziemi, wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem;
 - 5) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej o przekroju nie mniejszym niż Ø300 mm;
 - 6) zakazuje się odprowadzenia wód opadowych i roztopowych na tereny kolejowe oraz korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających w celach niezwiązanych z prowadzoną działalnością kolejową.
4. Zasady zaopatrzenia w ciepło:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych kotłowni lub indywidualnych urządzeń grzewczych;
 - 2) dopuszcza się stosowanie alternatywnych nośników energii takich jak olej opałowy, gaz płynny, energia elektryczna, energia z odnawialnych źródeł energii.
 5. Zasady zaopatrzenia w gaz:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej o przekroju nie mniejszym niż Ø25 mm;
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych systemów gazowniczych.
 6. Zasady gospodarowania odpadami:
 - 1) postępowanie z odpadami komunalnymi (w tym gromadzenie odpadów komunalnych) zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy;
 - 2) gromadzenie odpadów związanych z prowadzoną działalnością, w sposób nie zagrażający środowisku i usuwanie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie.
 7. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia oraz poprzez stacje rozdzielcze, transformatorowe oraz transformatorowo – rozdzielcze;
 - 2) dopuszcza się realizację nowych stacji rozdzielczych, transformatorowych oraz transformatorowo – rozdzielczych;
 - 3) dopuszcza się zastosowanie systemów opartych na odnawialnych źródłach energii.
 8. Zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:
 - 1) dopuszcza się lokalizację nowych obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacji;
 - 2) ustala się budowę, rozbudowę, przebudowę sieci telekomunikacyjnej wyłącznie jako podziemnej kablowej lub radiowej.

Rozdział 2 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 11

Dla terenu usług lub produkcji oznaczonego symbolem **1U-P**:

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe: teren usług, teren produkcji.
2. Ustala się przeznaczenie wykluczone: teren usług handlu wielkopowierzchniowego, teren usług turystyki, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług kultury religijnej, teren produkcji przemysłowej, teren przemysłu portowego, teren elektrowni wiatrowej.
3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym:
 - 1) dopuszcza się lokalizację:

-
- a) zieleni urządzonej,
 - b) parkingów,
 - c) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) dojść i dojazdów,
 - e) ramp,
 - f) bocznic kolejowej;
 - 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
 - 3) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: nie więcej niż 70% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) ustala się intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 1,4;
 - 6) ustala się maksymalną wysokość:
 - a) budynków: 30,0 m,
 - b) obiektów budowlanych (z wyłączeniem budynków) i urządzeń technicznych: 45,0 m;
 - 7) ustala się minimalną szerokość elewacji frontowej: 5,0 m, co nie dotyczy stacji trafo, obiektów portierni i innych obiektów do 60 m² powierzchni zabudowy, dla których wynosi 1,0 m;
 - 8) ustala się geometrię dachów:
 - a) dachy płaskie lub dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - b) dopuszcza się przekrycia strukturalne, w tym przekrycia krzywiznowe lub przestrzenne;
 - 9) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania: nie mniej niż 1 miejsce na 10 zatrudnionych lub nie mniej niż 1 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej, w tym minimum 1 miejsce na działce budowlanej przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
 - 10) ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania: garaże wolnostojące i wbudowane, garaże podziemne, naziemne miejsca parkingowe;
 - 11) ustala się, że miejsca do parkowania należy lokalizować na terenie działki budowlanej.
 4. Ustala się w zakresie komunikacji podstawową obsługę komunikacyjną terenu 1U-P z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD poprzez tereny oznaczone symbolami 1WS i 2U-P.

§ 12

Dla **terenu usług lub produkcji** oznaczonego symbolem **2U-P**:

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe: teren usług, teren produkcji.
2. Ustala się przeznaczenie wykluczone: teren usług handlu wielkopowierzchniowego, teren przemysłu portowego, teren elektrowni wiatrowej.
3. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym:
 - 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni urządzonej,
 - b) parkingów,
 - c) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) dojść i dojazdów,
 - e) ramp,
 - f) bocznic kolejowej;
 - 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
 - 3) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: nie więcej niż 70% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) ustala się intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,001 i nie więcej niż 1,4;
 - 6) ustala się maksymalną wysokość:
 - a) budynków: 30,0 m,
 - b) obiektów budowlanych (z wyłączeniem budynków) i urządzeń technicznych: 45,0 m;

-
- 7) ustala się minimalną szerokość elewacji frontowej: 5,0 m, co nie dotyczy stacji trafo, obiektów portierni i innych obiektów do 60 m² powierzchni zabudowy, dla których wynosi 1,0 m;
 - 8) ustala się geometrię dachów:
 - a) dachy płaskie lub dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - b) dopuszcza się przekrycia strukturalne, w tym przekrycia krzywiznowe lub przestrzenne;
 - 9) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania: nie mniej niż 1 miejsce na 10 zatrudnionych lub nie mniej niż 1 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej, w tym minimum 1 miejsce na działce budowlanej przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
 - 10) ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania: garaże wolnostojące i wbudowane, garaże podziemne, naziemne miejsca parkingowe;
 - 11) ustala się, że miejsca do parkowania należy lokalizować na terenie działki budowlanej.
4. Ustala się w zakresie komunikacji podstawową obsługę komunikacyjną terenu 2U-P z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD.

§ 13

Dla **terenów wód powierzchniowych śródlądowych** oznaczonych symbolami **1WS, 2WS**:

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe.
2. Dopuszcza się lokalizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Dopuszcza się lokalizację przepustów i obiektów mostowych.
4. Dopuszcza się zmianę parametrów istniejącego cieku, w tym jego skanalizowanie.

§ 14

Dla **terenu drogi dojazdowej** oznaczonego symbolem **1KDD**:

1. Ustala się przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej.
2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, nie mniej niż 17 m.
3. Dopuszcza się przebudowę lub skanalizowanie istniejącego cieku.

Rozdział 3 USTALENIA KOŃCOWE

§ 15

Stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości:

- 1) 5% – dla terenów usług lub produkcji;
- 2) 1% – dla pozostałych terenów.

§ 16

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Nisko.

§ 17

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Nisku

.....

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr /..... /..... r.
Rady Miejskiej w Nisku
z dnia r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Nisku o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr /..... /..... r.
Rady Miejskiej w Nisku
z dnia r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Nisku o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), Rada Miejska w Nisku postanawia, co następuje:

1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:
 - 1) w obszarze objętym planem inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej są sieć kanalizacji sanitarnej oraz sieć wodociągowa. Ponadto wystąpią koszty związane z realizacją dróg publicznych;
 - 2) zadania w zakresie infrastruktury technicznej realizować będą właściwe przedsiębiorstwa w kompetencji, których leży rozwój poszczególnych sieci zgodnie z ustaleniami;
 - 3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji poszczególnych inwestycji, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej;
 - 4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od dostępności środków finansowych.
 2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej określone w planie finansowane będą poprzez:
 - 1) wydatki z budżetu Miasta;
 - 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet Miasta – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych;
 - 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego.
-

Załącznik nr 4
do Uchwały Nr /..... /..... r.
Rady Miejskiej w Nisku
z dnia r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę